

Бюллетень для владельцев недвижимости — апрель 2021 г.

Уважаемые владельцы недвижимости!

Чтобы обеспечить соблюдение свода жилищно-эксплуатационных норм города Нью-Йорка (New York City Housing Maintenance Code), Закона штата Нью-Йорк о многоквартирных домах (New York State Multiple Dwelling Law) и других жилищных правил города, Департамент по сохранению и развитию жилищного фонда (Department of Housing Preservation and Development, HPD) периодически направляет владельцам жилых домов информацию о новых законодательных актах, а также сведения о доступных материалах и ресурсах. Посетите [веб-сайт HPD](#) для ознакомления с этим и предыдущими бюллетенями на других языках.

Данная публикация подготовлена исключительно в информационных целях и не заменяет юридическую консультацию. Данная информация не является полным или окончательным изложением всех обязанностей владельцев и арендаторов жилья, предусмотренных законами и правилами в сфере жилищной политики города Нью-Йорка.

Предстоящий вебинар

Нарушения требований HPD, связанных с применением краски на основе свинца: базовое представление о нарушениях и способы их устранения — вторник, 27 апреля 2021 г., с 11:00 до 12:30

Присоединитесь к нам, чтобы узнать подробнее о выявляемых HPD нарушениях, связанных с применением краски на основе свинца. В этом вебинаре мы расскажем, как и почему HPD выносит решения о нарушениях, связанных с применением краски на основе свинца, как устранить проблемы в связи с нарушениями в вашем здании, и как следовать процедурам HPD по устранению нарушений после того, как вы исправили проблемы в здании. А также мы дадим советы, примеры и передовые методы, которые помогут сориентироваться в этом процессе. Количество участников ограничено — [зарегистрируйтесь сейчас](#).

Автоматические двери

Пожар может стать одним из самых разрушительных событий в здании. Он ставит под угрозу жизни арендаторов и пожарных, которые устраняют его, а также может нанести масштабный ущерб зданию, который будет очень дорого стоить вам. **Автоматические двери предотвращают распространение огня из одной квартиры на все здание.** Как вы

могли видеть в новостях недавно, Департамент пожарной охраны г. Нью-Йорка (FDNY) с самого начала предположил, что серьезный пожар, который затронул весь дом из 133 квартир в районе Квинс (Queens), возможно, был бы сведен к минимуму, если бы дверь квартиры, где начался пожар, была закрыта. Действуя на опережение, вы можете и должны проверить двери в вашем здании, чтобы убедиться, что они автоматические.

Двери, через которые осуществляется доступ во внутренние коридоры (например, холлы) и на лестничные клетки в многоквартирных домах, должны быть автоматическими (включая двери квартир и входные двери зданий). Владельцы недвижимости могут оснастить двери такими устройствами, как верхние доводчики, доводчики повышенной эксплуатационной надежности или напольные пружинные механизмы закрывания дверей. Все автоматические двери должны содержаться в исправном состоянии.

Содержание автоматических дверей в ненадлежащем состоянии является нарушением, представляющим непосредственную опасность (категории C), и может привести к выполнению департаментом HPD экстренного ремонта, если владелец недвижимости не устранил нарушения в течение 21 дня и в отведенный срок не представит подтверждение выполненных работ в HPD. Счета за ремонт будут выставлены владельцам недвижимости. Если владелец не выплатит причитающуюся сумму, муниципальные учреждения наложат на имущество арест в обеспечение уплаты. На сумму задолженности будут начисляться проценты, заложенное имущество может быть продано и/или на него может быть обращено взыскание для получения суммы задолженности. Кроме того, на владельца недвижимости в связи с невыполнением может быть наложено гражданско-правовое взыскание.

Обратите внимание, что согласно [местному закону № 115 от 2018 г.](#) владельцы недвижимости также должны разместить объявления, уведомляющие жильцов о необходимости закрывать двери в случае эвакуации при пожаре.

Более подробная информация о других правилах безопасности приведена на следующих веб-страницах HPD: [Колпачки на ручки регулировки кухонных плит](#) и [Детекторы дыма](#). Вы также можете ознакомиться с [Листовкой о пожарной безопасности](#), изданной HPD, чтобы больше узнать о том, как предотвратить пожар в своем жилом доме.

Отчет о наличии клопов

Срок подачи ежегодного отчета о наличии клопов истек. Если вы не подали отчет в период с 1 по 31 декабря 2020 г., вам было направлено уведомление о нарушении. Вы можете исправить это нарушение, просто подав [ежегодный отчет о наличии клопов](#) в любое время онлайн. Нет необходимости подавать отдельное подтверждение.

Если у вас возникли проблемы с входом в систему для заполнения отчета, первым делом вам стоит убедиться в том, что вы действительно зарегистрированы. Владельцы недвижимости могут зарегистрироваться через [онлайн-систему регистрации собственности \(Property Registration Online System, PROS\)](#). Если вы подали отчет и не получили подтверждение ежегодной регистрации 2020–2021 гг., вы можете проверить статус регистрации на портале [HPDONLINE](#) или в своей учетной записи в системе [PROS](#). Если у вас есть вопросы, посетите [веб-страницу HPD](#), обратитесь в отдел помощи по вопросам регистрации (Registration Assistance Unit) по электронной почте Register@hpd.nyc.gov или позвоните по номеру **212-863-7000**.

Если в прошлом году вы подавали отчет через систему, но не можете вспомнить пароль, нажмите кнопку **FORGOT YOUR PASSWORD (Я ЗАБЫЛ ПАРОЛЬ)**, расположенную под [Sign in \(Зарегистрироваться\)](#). Система попросит вас ввести адрес электронной почты, который вы использовали, чтобы подать в HPD отчет о наличии клопов. Нажмите Submit (Подтвердить), и пароль придет вам на адрес электронной почты, если вы использовали его ранее, чтобы создать учетную запись.

Если у вас есть другие проблемы, связанные с подачей отчета о наличии клопов, отправьте письмо на электронную почту EnforcementDesk@hpd.nyc.gov и наш специалист окажет вам помощь. Укажите условный номер здания или его адрес в электронном письме, чтобы мы могли просмотреть ваши записи, прежде чем отвечать на ваш запрос.

Обновленные ответы на часто задаваемые вопросы о COVID-19 от ДОНМН

Департамент здравоохранения и психической гигиены г. Нью-Йорка (New York City Department of Health and Mental Hygiene, ДОНМН) недавно обновил ответы на часто задаваемые вопросы по поводу жилых зданий в свете пандемии COVID-19. В этом перечне часто задаваемых вопросов вы найдете ответы на вопросы о случаях COVID-19, а также о социальной дистанции, ношении масок, гигиене рук, протоколах уборки и других общих работах в доме. Просьба уделить некоторое время, чтобы просмотреть информацию по адресу: <https://www1.nyc.gov/assets/doh/downloads/pdf/imm/covid-19-residential-buildings-faq.pdf>

Местный закон Департамента градостроительства (Department of Buildings, DOB) № 152 от 2016 г. о необходимости периодической проверки систем газопроводов

В соответствии с требованиями местного закона г. Нью-Йорка № 152 от 2016 г., все здания, за исключением одно- или двухквартирных домов, должны проходить проверку систем газопроводов раз в четыре года. Во время проверки будут осматриваться только

те газовые трубы, которые являются открытыми для обзора, от точки входа газовых труб в здание до отдельных помещений арендатора. Закрытые газовые трубы не нуждаются в проверке. Ниже вы найдете график со сроками, в которые вы должны выполнить данное требование.

Срок выполнения проверки	Округи зданий
1 января 2020 г. — 31 декабря 2020 г.*	1, 3 и 10 во всех районах
1 января 2021 г. — 31 декабря 2021 г.*	2, 5, 7, 13 и 18 во всех районах
1 января 2022 г. — 31 декабря 2022 г.*	4, 6, 8, 9 и 16 во всех районах
1 января 2023 г. — 31 декабря 2023 г.*	11, 12, 14, 15, 17 во всех районах

* и не позднее 31 декабря в течение каждого четвертого календарного года после этого

ВНИМАНИЕ! Первоначально установленный срок для выполнения проверки в округах 1, 3 и 10 во всех районах был продлен до 30 июня 2021 г. в связи с COVID-19. Если ваше здание находится в одном из этих округов, вам не нужно подавать в DOB сертификат о периодической проверке системы газопровода до 30 июня 2021 года.

Что делать, если для моего здания требуется проверка системы газопровода, но такой системы нет в здании?

Если указано, что для вашего здания требуется проверка системы газопровода, но такой системы нет в вашем здании, вы должны подать в DOB сертификат о периодической проверке системы газопровода, подготовленный квалифицированным профессиональным проектировщиком (профессиональный инженер с лицензией, выданной в штате Нью-Йорк, или квалифицированный архитектор), который подтвердит, что в здании нет системы газопровода.

Что делать, если для моего здания требуется проверка системы газопровода и такая система в нем есть?

Если указано, что для вашего здания требуется проверка системы газопровода, и такая система в нем есть, вы должны нанять лицензированного инженерно-технического специалиста, который проведет проверку системы газопровода в период, указанный выше.

В течение 30 дней после проведения проверки нанятый вами лицензированный инженерно-технический специалист должен представить вам отчет с результатами периодической проверки системы газопровода.

В течение 60 дней после проверки вы должны подать в DOB сертификат о проведении периодической проверки системы газопровода, подготовленный лицензированным инженерно-техническим специалистом, который проводил проверку. Вы можете подать этот сертификат через онлайн-портал, доступный на веб-сайте DOB.

- Если в поданном сертификате о периодической проверке системы газопровода указано, что во время ее проверки были выявлены проблемы, которые требуют исправления, в течение 120 дней (срок может быть продлен до 180 дней, если в сертификате о периодической проверке системы газопровода, поданном в DOB, указано, что для исправлений выявленных проблем может потребоваться дополнительное время) вы должны подать в Департамент сертификат о периодической проверке системы газопровода, подготовленный лицензированным инженерно-техническим специалистом, который проводил проверку, в котором теперь будет указано, что все проблемы были исправлены.

Если вы не подадите в DOB сертификат о периодической проверке системы газопровода до соответствующей даты, вам может быть предъявлено гражданско-правовое взыскание в размере 10 000 долларов.

Чтобы определить округ вашего здания, перейдите на веб-сайт Департамента городского планирования (Department of City Planning) г. Нью-Йорка по адресу:

<https://communityprofiles.planning.nyc.gov>. Чтобы получить более подробную

информацию об этом требовании, включая пошаговое руководство, которое вы можете использовать для его выполнения, перейдите на наш сайт по адресу:

<https://www1.nyc.gov/site/buildings/homeowner/local-law-152-of-2016.page>. Если у вас остались вопросы, обратитесь в Департамент, отправив письмо на электронную почту LL152of16@buildings.nyc.gov.

Ежегодная регистрация арендной платы в Жилищно-коммунальной администрации штата Нью-Йорк

Согласно законодательству штата Нью-Йорк, владельцы жилых помещений должны подавать формы регистрации квартир в Жилищно-коммунальную администрацию (Homes and Community Renewal, HCR) штата Нью-Йорк, а также предоставить каждому арендатору, проживающему в здании, экземпляр формы регистрации, которая касается его арендуемого жилья.

Ежегодная регистрационная информация содержит информацию о квартирах по состоянию на 1 апреля регистрационного года и подается через онлайн-систему для подачи заявления о регулировании арендной платы владельца (Owner Rent Regulation Application, ORRA).

Владельцам зданий с регулируемой арендной платой, не зарегистрированных в Управлении по арендной плате HCR, необходимо будет подать бумажный экземпляр первичной регистрационной формы, которая относится к регистрационному году, когда на здание впервые стали распространяться условия стабилизации арендной платы. Такое здание, как правило, построено недавно и подлежит стабилизации арендной платы в

связи с получением налоговых льгот согласно разделу 421-а и/или регулятивному соглашению г. Нью-Йорка.

Для более детальной информации перейдите на сайт www.hcr.ny.gov/rent-registration.

Ограничения на выселения защищают большинство арендаторов до 1 мая

Согласно закону штата, называемому Законом о предотвращении экстренного выселения и потери собственности в связи с COVID-19 (COVID-19 Emergency Eviction and Foreclosure Prevention Act), арендодатели не могут выселять арендаторов, если арендатор потерял доход, его расходы увеличились во время пандемии COVID-19 или если переезд создаст для него трудности во время пандемии. **Арендодатели должны проконсультироваться с юрисконсультантом по поводу деталей любых действий, связанных с выселением, прежде чем приступать к разбирательству.** Ниже указаны некоторые общие принципы.

- Арендодатели не имеют права начинать процедуру выселения арендатора, если он предоставит заполненную декларацию о затруднениях (Hardship Declaration), по крайней мере, до 1 мая 2021 г. Исключениями могут быть случаи выселения, основанные на зловредном поведении арендатора.
- Вы не можете выселить арендатора, если он предоставил вам, вашему адвокату или жилищному суду декларацию о затруднениях, даже если у вас есть причины для предстоящего выселения.
- Арендодатели должны быть в курсе любых расширений этих методов защиты, прежде чем подавать какие-либо уведомления о выселении.
- Если дело о выселении уже находится на рассмотрении или арендодатель хочет начать дело о выселении, суд или арендодатель обязан отправить жильцу декларацию о затруднениях.

Для получения дополнительной информации посетите веб-сайт Управления мэрии по защите арендаторов по адресу: www.nyc.gov/tenantprotection.